

## COMUNE DI MONTECENERI

Messaggio municipale No. 129

Risoluzione municipale No. 483

22 agosto 2016



---

### Stipulazione di un contratto di locazione per l'insediamento dell'amministrazione comunale nello stabile Tarchini a Bironico

---

Onorando Consiglio Comunale,

il Comune di Monteceneri dopo questi primi 6 anni dall'aggregazione si trova confrontato con un problema di spazi da mettere a disposizione sia dell'Amministrazione comunale e nei prossimi anni sia delle scuole (SI e SE). Infatti come a vostra conoscenza e come a suo tempo indicato nel rapporto del gruppo di lavoro per l'aggregazione (pagina 28 cpv. 6.5), l'amministrazione e il Municipio hanno trovato sede a Rivera nel palazzo scolastico, l'ufficio tecnico comunale è stato insediato nell'ex casa comunale di Camignolo, mentre la direzione scolastica è ubicata nel palazzo scolastico di Bironico.

Sin dall'inizio questa situazione si è rilevata non funzionante soprattutto per quanto concerne l'amministrazione e l'UTC. Infatti anche a causa del personale ridotto si perde molto tempo nello scambio di pratiche, ritiro della posta ecc. tra i due uffici. Inoltre non permette uno scambio reciproco e immediato delle risorse umane a disposizione in caso di necessità urgenti.

Altro fattore negativo che si è acuito in questi anni, dovuto anche a una maggiore affluenza di utenti presso la cancelleria comunale, è la convivenza fra utenza e gli allievi delle scuole, i quali hanno le loro legittime esigenze (lavori manuali, canto, ricreazione, ecc.) ma che creano disturbo a chi usufruisce dei servizi comunali di cancelleria.

Altro fattore molto importante è quello dell'aumento demografico avuto in questi anni e non previsto così in crescita al momento degli studi dell'aggregazione. Questo aumento demografico ha visto la popolazione di Monteceneri crescere dai 4000 abitanti ca. del 2010 agli attuali 4800 ca. i quali sono in continuo aumento dovuto all'importante edificazione di case d'appartamenti in particolare nei quartieri di Rivera e Camignolo. Questa importante crescita richiede la messa a disposizione di nuove aule scolastiche. Infatti anche lo studio commissionato a una società privata dall'Istituto scolastico dell'Alto Vedeggio, prevede che nei prossimi anni, quindi a breve-medio termine, avremo bisogno di due sezioni in più per le scuole elementari nel Comune.

Il Municipio viste le problematiche sopra descritte si è chinato sul problema e ha individuato nel nuovo stabile Tarchini a Bironico un'interessante possibilità per l'insediamento di tutta l'amministrazione comunale. Oltre tutto questo stabile viene a trovarsi più al centro e sulla via di transito principale del comune di Monteceneri.

In collaborazione con la direzione lavori dello studio Tarchini e i nostri collaboratori abbiamo stabilito le necessità di superficie utile per l'insediamento di tutta l'amministrazione più una certa riserva per eventuali potenziamenti d'organico.

Gli uffici che sono stati scelti si trovano proprio al centro dello stabile e prevedono una superficie di 602 m2 suddivisi fra due piani collegati internamente da una scala (primo piano + soppalco). Come si può inoltre desumere dai piani allegati, le superfici vengono in grandi linee così suddivise:

- **PT** – Atrio entrata con sportelli cancelleria comunale + sportello UTC e uffici UTC, servizi WC uomini/donne e disabili, archivio

- **1P** – Sala Municipio, ufficio segretario, servizi finanziari e capo UTC + sala riunioni commissioni, servizi WC uomini e donne.

Gli uffici vengono consegnati con le seguenti finiture comprese nel prezzo d'affitto:

- Pavimento in pvc o similari;
- Soffitto ribassato in quadrotti 60x60 in fibra;
- Divisioni interne in cartongesso;
- Pareti interne tinteggiate in colore bianco;
- Servizi igienici, con apparecchi sanitari sospesi, muniti di servizio per persone disabili. Rivestimento e pavimenti in piastrelle color grigio;
- Riscaldamento centralizzato tramite termopompa aria-acqua, tramite fancoil posati a parete o a soffitto con regolazione indipendente. Nei periodi estivi i fancoil saranno alimentati dalla termopompa per il raffrescamento di tutti i locali;
- Impianto elettrico standard con lampade a Led.

L'arredamento degli uffici sarà in gran parte effettuato con il mobilio già ora disponibile in quanto acquistato nel 2010 in occasione dell'aggregazione, mentre un'altra parte dovrà essere acquistata in quanto vetusta (vedi scrivanie servizio finanziario, capo ufficio tecnico e nuovi armadi. Per quanto concerne la parte informatica verrà usata quella già attualmente a disposizione. Il Comune dovrà per contro eseguire la rete cavi per la distribuzione dati e le prese d'allacciamento. Per l'acquisto del nuovo mobilio si prevede un investimento di ca. fr. 50'000.00 che sarà finanziato in base alla delega di competenza prevista dall'art. 7 cpv. 2 del Regolamento comunale .

Questa soluzione permette la concentrazione di tutta l'amministrazione comunale in un unico stabile per i prossimi anni, con i vantaggi sopra descritti. Inoltre non impegna il Comune in grossi investimenti per l'edificazione di centri amministrativi comunali, anche consci del fatto che a medio/lungo termine l'aggregazione di tutta l'Alto Vedeggio sarà di nuovo presa in esame (vedi Piano cantonale delle aggregazioni).

I costi di questo contratto d'affitto, che il Municipio ritiene di stipulare per 5 anni e poi di seguito rinnovabile anno per anno ammontano a fr. 114'300.00 annui. Le spese accessorie (riscaldamento, ecc.) sono valutate in ca. fr. 9'000.00 annui. Mentre l'affitto dei parcheggi esterni costano fr. 65.00 al mese. Il Municipio prevede d'affittarne 6 per uso degli utenti (fr. 65.00 x 12 x 6 = fr. 4'680.00).

## Conclusioni

Visto quanto sopra, si invita il Consiglio Comunale a voler

### **risolvere:**

1. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere con la Società Tarchini Real Estate SA di Manno un contratto d'affitto per l'uso degli uffici ubicati al mappale n. 80 RFD di Bironico della durata di cinque anni, rinnovabile in seguito anno con anno per gli spazi amministrativi del Comune e quale sede del Municipio.



**PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI**

IL SINDACO:

*A.Celio Cattaneo*

IL SEGRETARIO:

*L.Leoni*

**Allegati: piani con concetto generale di massima degli spazi**

**Commissione incaricata dell'esame: Gestione**